jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/9/27 5Ob67/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. Karl-Heinz M***, Beamter, 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 39, 2. Karin H***, Liegenschaftseigentümerin Las Palmas, Tafira Baja, Plan de Loreto 34, Spanien,

3. Mag. rer.nat. Hermann Z***, Professor i.R., 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 41, und 4. Lucia Z***, Hausfrau, ebendort, alle vertreten durch Dr. Berndt Sedlazeck, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. I*** F. H***

Gesellschaft mbH, 5020 Salzburg, Pfeifergasse 3/1, vertreten durch Dr. Stefan Vargha, Rechtsanwalt in Salzburg, 2. Claudia M***, Hausfrau, 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 39, 3. Dipl. Volkswirt Maria G***, Hausfrau, 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 49,

4. Dr. Günther C***, Primararzt, 5026 Salzburg,

Baumbichlstraße 39, 5. Gabriele B***, Hausfrau, 9782 Nikolsdorf Nr. 4, 6. Dr. Wolfgang D***, Arzt, 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 41, 7. Barbara von B***, Liegenschaftseigentümerin, D-62 Wiesbaden, Herminenstraße und

8. Ingeborg K***, Hausfrau, 5026 Salzburg, Baumbichlstraße 41, der Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner vertreten durch Dr. Otto Franz Müller, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Abberufung des Hausverwalters (§ 18 Abs 1 Z 3 zweiter Fall WEG), infolge Revisionsrekurses des Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 10. Februar 1988, GZ 33 R 538/87-44, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 28. Juli 1987, GZ 10 Msch 1/85-36, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten ihrer Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die vier Antragsteller, die Zweit-, Dritt- und Achtantragsgegnerinnen sowie der Viert- und Sechstantragsgegner sind derzeit Wohnungseigentümer an der Liegenschaft EZ 2009 KG Aigen I hinsichtlich der Wohnobjekte Baumbichlstraße 39 und 41. Zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages am 10. Jänner 1985 waren statt der Dritt- und Achtantragsgegnerinnen noch die Fünft- und Siebentantragsgegnerinnen Wohnungseigentümer. Die

Erstantragsgegnerin führt seit 1. Mai 1981 die Verwaltung dieser beiden Häuser. Ihre Vorgängerin war das Immobilienbüro Marterbauer. Die Antragsteller sind zusammen zu 7.200/18.846 Anteilen Miteigentümer der genannten Liegenschaft.

Mit Antrag vom 10. Jänner 1985 begehrten die Antragsteller die Abberufung des Hausverwalters gemäß § 18 Abs 1 Z 3 zweiter Fall WEG mit der Begründung, der Verwalter habe sich mehrfach grober Pflichtverletzungen schuldig gemacht, nämlich:

a) unrichtige Protokollierung der Ergebnisse von Hausversammlungsbeschlüssen;

b)

Verletzung der Informationspflicht;

c)

unzulässige Belastung des Reparaturfonds anstelle der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen;

d) Anschaffung von zwei zusätzlichen Hofleuchten außerhalb der ordentlichen Verwaltung und Aufteilung der diesbezüglichen Betriebskosten auch auf die Antragsteller;

e) Unterlassung der fruchtbringenden Anlegung der Beiträge der Wohnungseigentümer zum Reparaturfonds;

f) Neuversicherung eines nicht vorhandenen Kellergeschoßes ausgehend von einem Wert von S 10,805.000,--, wobei erst über Intervention der Antragsteller diese Versicherung rückgängig gemacht worden sei. Doch habe daraufhin der Verwalter zum Nachteil der Wohnungseigentümer eine Wasserleitungs-Korrosionsschadenzusatzversicherung abgeschlossen;

g) unkorrekte Beschlußfassung und Protokollierung anläßlich der Weiterbestellung des Hausverwalters in der Hausversammlung vom 20. September 1984;

h) Mißachtung der Entscheidung im Verfahren 18 C 79/83 des Bezirksgerichtes Salzburg;

i)

Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten;

j)

Unterlassung der Einforderung ausständiger Zinsen (Instandhaltungsfonds) von dem früheren Verwalter;

k) Unterlassung einer unverzüglichen Behebung von Verputzschäden trotz baupolizeilichen Auftrages, weil der Verwalter ohne entsprechende Beschlußfassung der Miteigentümer auf der Errichtung eines Vollwärmeschutzes beharre;

l) Unterlassung der Anbringung eines Sichtschutzes im Stiegenhaus trotz diesbezüglichen rechtswirksamen Auftrages der Miteigentümer.

Die Erstantragsgegnerin sprach sich gegen die Abberufung aus und brachte vor, das allenfalls fehlende Vertrauensverhältnis beruhe auf einer Gruppenbildung innerhalb der Miteigentümer untereinander. Schon der Übergang der Hausverwaltung von der Firma Marterbauer auf die Erstantragsgegnerin sei nur deshalb erfolgt, weil ein Teil der Antragsteller durch ständige Beanstandungen eine zielführende Tätigkeit der früheren Verwalterin nicht ermöglicht habe. Die Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages auf Abberufung des Verwalters, weil keine Gründe für ein Mißtrauen ihm gegenüber gegeben seien. Die anderen Antragsgegner erstatteten kein Sachvorbringen.

Das Erstgericht berief die Erstantragstellerin als Hausverwalter ab. Es legte seiner Entscheidung neben dem oben wiedergegebenen unbestrittenen Sachverhalt folgende Feststellungen zugrunde:

Es kann nicht festgestellt werden, daß die Protokolle über Hausversammlungen unrichtige Angaben enthalten (detaillierte Feststellungen über den Protokollinhalt). Eine Verletzung der Informationspflicht hinsichtlich der bei den Hausversammlungen gefaßten Beschlüsse oder ein Ausschluß einzelner Miteigentümer von der Mitwirkung an der

Willenbildung kann nicht festgestellt werden. Auch hier traf das Erstgericht detaillierte Feststellungen über das Verhalten der Erstantragsgegnerin, aus dem es zusammenfassend die wiedergegebene Feststellung ableitete.

Obgleich in der Hausversammlung vom 27. Mai 1981 ein Verschulden der Firma Maierhofer an dem an einer bestimmten Dachfolie aufgetretenen Schaden festgestellt und die Geltendmachung von Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüchen verlangt wurde, bezahlte der Erstantragsgegner eine Rechnung der Firma Maierhofer und entnahm hiefür S 8.500,-- zuzüglich Umsatzsteuer dem Instandhaltungsfonds. In der Hausversammlung vom 21. Juni 1982 wurde diese Vorgangsweise von Wohnungseigentümern bemängelt und einstimmig beschlossen, aus dem noch offenen Haftrücklaß der Firma Maierhofer S 8.500,-- zu beanspruchen. Es ist nicht mehr feststellbar, inwiefern der Erstantragsgegnerin das Vorhandensein eines Haftrücklasses hätte auffallen müssen. Der Betrag von S 8.500,-- - allerdings ohne Mehrwertsteuer - wurde wiederum dem Instandhaltungsfonds zugeführt.

Es ist nicht feststellbar, daß die Erstantragsgegnerin an der verspäteten Herausgabe von Beträgen durch die Firma Marterbauer (Zahlungen an den Reparaturfonds) irgendein Verschulden träfe oder daß die Erstantragsgegnerin in dieser Angelegenheit nicht zielführend vorgegegangen wäre.

Obwohl in der Hausversammlung vom 23. Oktober 1985 beschlossen wurde, die Erstantragsgegnerin möge von der Firma Marterbauer unter Androhung der Klage 6 % Zinsen aus S 10.800,-- für die Zeit vom 1. Mai 1981 bis 2. August 1984 fordern, unternahm die Erstantragsgegnerin weisungswidrig nichts.

Über Wunsch einiger Wohnungseigentümer schaffte die Erstantragsgegnerin im Jahre 1982 zu Lasten aller Miteigentümer zwei zusätzliche Hofleuchten an. Auch die laufenden Reparaturkosten und Stromkosten wurden sämtlichen Miteigentümern angelastet. In dem gegen den Drittantragsteller wegen Nichtzahlung verschiedener Betriebskostenbeträge zu 18 C 79/83 des Bezirksgerichtes Salzburg durchgeführten Prozeß wurde in dem darüber ergehenden Urteil festgestellt, daß Anschaffung und Betrieb der zusätzlichen Hofleuchten eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darstellten, und daß daher der Drittantragsteller die aliquoten Kosten für diese Zusatzleuchten nicht zu bezahlen habe. Die Stromkosten für diese Zusatzleuchten wurden bis 31. Dezember 1984 allen Wohnungseigentümern angelastet und nicht refundiert.

Bis zum Jahre 1985 wurden die von den Wohnungseigentümern monatlich geleisteten Teilbeträge für den Instandhaltungsfonds nur einmal jährlich, nämlich einige Monate nach Durchführung der Jahresabrechnung, dem für den Instandhaltungsfonds geführten Sparbuch zugeführt. In der Zwischenzeit befanden sich diese Beträge auf einem Durchlauferkonto (der Erstantragsgegnerin). In welchem Ausmaß durch diese Vorgangsweise Guthabenzinsen zugunsten der Erstantragstellerin entstanden, kann nicht mehr festgestellt werden. Im September 1982 schloß die Erstantragsgegnerin ungeachtet einer bei der A***-E***-V***-AG bereits bestehenden Gebäudebündelversicherung (Versicherungssumme S 10.700.000,--) bei der E*** A*** V***-AG eine neue Gebäudebündelversicherung ab, wobei dabei trotz Besichtigung des Objektes durch den Geschäftsführer der Erstantragsgegnerin und eines Versicherungsvertreters bei Berechnung des Versicherungswertes auch ein nichtvorhandenes Kellergeschoß berücksichtigt wurde. Vom Abschluß dieser Versicherung waren die Wohnungseigentümer zunächst nicht in Kenntnis gesetzt worden. Die Erstantragsgegnerin veranlaßte zwar noch im März oder April 1983 die rückwirkende Stornierung der Gebäudeversicherung bei der E*** A*** V***-AG,

schloß aber in zeitlicher Nähe und ohne Befragung der Wohnungseigentümer eine Leitungswasserschadenversicherung nunmehr mit Korrosionsschutz ab, wodurch die durch die durchgeführte Doppelversicherung erhöhte Prämienzahlung nun wieder beinahe erreicht wurde.

Bereits in der Hausversammlung vom 21. Juni 1982 wurde festgehalten, daß seitens der Hausverwaltung Kostenvoranschläge für Baumeisterarbeiten an der Außenmauer einzuholen sind. Weiters ist festgehalten, daß diese Arbeiten der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft bedürfen und daß nach Vorliegen der Kostenvoranschläge abgestimmt werden soll. In der Folge sind im wesentlichen vom Erstantragsteller Kostenvoranschläge hinsichtlich eines anzubringenden Vollwärmeschutzes vorgelegt worden. Zu einer entsprechenden Abstimmung bezüglich Vollwärmeschutz oder einfacher Sanierung kam es jedoch nicht, zumal vom Drittantragsteller die Anbringung eines Vollwärmeschutzes augenscheinlich abgelehnt wurde. Am 9. November 1986 stellte der Drittantragsteller an die Baupolizeibehörde der Stadtgemeinde Salzburg den Antrag auf baupolizeiliche Überprüfung des Hauses Baumbichlstraße 39 - 41 in Salzburg. Dies geschah insbesondere deshalb, weil sich an den vorspringenden Bauteilen an der südseitigen Gartenfront bzw. an der nordseitigen Hoffront Teile des Fassadenputzes

lösten und nach Ansicht des Drittantragstellers Hausbewohner und Besucher gefährdet werden. Seitens des Magistrates der Stadt Salzburg wurde mit Schreiben vom 11. Dezember 1986 dem Erstantragsgegner bekanntgegeben, daß lose Putzteile bestehen und daß diese baulichen Mißstände unverzüglich zu beseitigen sind. Der Erstantragsgegner beseitigte diesen Zustand allerdings nicht sofort. In der Hausversammlung vom 30. April 1986 wurde noch beschlossen, weitere Kostenvoranschläge einzuholen, sowie die bereits vorhandenen für den Vollwärmeschutz vorgesehenen Kostenvoranschläge noch einmal zu überprüfen. Nachdem schon lange bekannt war, daß einzelne Miteigentümer eine kostspielige Vollwärmeschutzanbringung ablehnen, konnte der Geschäftsführer der Erstantragsgegnerin Dipl. Vw. G*** in der Verhandlung vom 24. März 1987 berichten, daß nunmehr die Behebung der Putzschäden in Auftrag gegeben worden sei. Die Antragsteller haben jegliches Vertrauen in die Tätigkeit der Erstantragsgegnerin verloren, wogegen die am Verfahren als Antragsgegner beteiligten Miteigentümer nach wie vor zum Erstantragsgegner halten, obgleich sie selbst auch in der Vergangenheit verschiedene Mängel in dessen Verhalten feststellen mußten.

Das Erstgericht beurteilte die Vorgangsweise der Erstantragsgegnerin bei Abschluß der Doppelversicherung als grobe Vernachlässigung der Hausverwalterpflichten, wodurch das Vertrauen der Minderheit berechtigterweise erschüttert worden sei. Das andere festgestellte Fehlverhalten (so die Nichtbefolgung von Weisungen bezüglich der Zinseneinforderung gegenüber der Fa. Marterbauer, die Unterlassung der fruchtbringenden Anlage der Beiträge zum Instandsetzungsfonds über eine gewisse Zeit und Säumigkeit bei der Durchführung von Sanierungsarbeiten an der Hausfassade) stelle Pflichtverletzungen dar. Die Gesamtheit der vorzuwerfenden Mängel in der Tätigkeit des Hausverwalters rechtfertige dessen Abberufung. Die Rekurse der Erstantragsgegnerin sowie der Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner blieben erfolglos. Das Rekursgericht billigte im wesentlichen die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Es erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Frage, wann eine Pflichtverletzung des Verwalters (sei es wegen eines einzelnen Verhaltens oder wegen der Summe mehrerer Handlungen oder Unterlassungen) als grobe Vernachlässigung seiner Pflichten im Sinne des § 18 Abs 1 Z 3 Fall 2 WEG zu beurteilen ist, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Zweit-, Dritt-, Viert- und Sechstantragsgegner, worin im wesentlichen geltend gemacht wird, daß aus dem festgestellten Verhalten der Erstantragsgegnerin nicht abgeleitet werden könne, daß sie der Treuepflicht zuwidergehandelt habe, sodaß etwa wesentliche Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht mehr gesichert seien. Auch andere Hausverwalter machten Fehler. Solange der Minderheit die Zuhaltung des Verwaltungsvertrages nicht gerade unzumutbar sei, sei eine Abberufung gegen den Willen der Mehrheit nicht zulässig. Die Entscheidungen der Vorinstanzen mögen dahin abgeändert werden, daß der Antrag der Antragsteller abgewiesen werde. Die Antragsteller begehren, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Das Individualrecht des einzelnen Miteigentümers, die Abberufung des Verwalters durch das Gericht wegen grober Vernachlässigung der Pflichten desselben begehren zu können, setzt voraus, daß nach dem Verhalten des Verwalters begründete Bedenken gegen seine Treue- und Interessenswahrungspflicht bestehen. Dabei muß es sich um Gründe handeln, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung so gewichtig sind, daß die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (5 Ob 59/87). Derartig gewichtige Gründe stellen das Verhalten des Erstantragsgegners bei Abschluß der Doppelversicherung und dem nachfolgenden eigenmächtigen Abschluß einer Korrosionsschadensversicherung einerseits als auch sein Beharren auf der Ausführung eines Vollwärmeschutzes und Unterlassung der Durchführung eines baubehördlichen Auftrages, obgleich lange feststand, daß sie für die Durchführung des Vollwärmeschutzes erforderliche Einstimmigkeit nicht zu erreichen ist, dar. Dazu kommt aber noch, daß auch das Verhalten des Verwalters bezüglich der Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Vorverwalter, bezüglich der fruchtbringenden Anlage des Reparaturfonds und bezüglich der Verrechnung der Kosten von Aufstellung und Betrieb von nur im Interesse eines Teiles der Miteigentümer gelegenen Leuchten - mögen diese Verhaltensweisen jede für sich allein betrachtet auch keine grobe Pflichtverletzung darstellen - zusammenbetrachtet dem Gewicht einer groben Pflichtverletzung gleichkommt (vgl 5 Ob 165/86), weil auch mehrere einzelne Pflichtverletzungen zusammengenommen das Gewicht einer groben Vernachlässigung von Pflichten erreichen, sofern es sich dabei nicht nur um geringfügige und entschuldbare Fehlleistungen handelt. Von solchen Fehlleistungen mit geringem Schuldgehalt

kann aber bei den letztgenannten Verhaltensweisen des Erstantragsgegners nicht die Rede sein. All dies berechtigt insgesamt zu dem Schluß, daß die Wahrnehmung der Interessen aller Wohnungseigentümer durch das Verhalten des Verwalters nicht mehr gesichert ist.

Die Vorinstanzen beriefen daher den von der Mehrheit der Wohnungseigentümer bestellten Verwalter zutreffend wegen der ihm zur Last fallenden groben Pflichtverletzung ab.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Gemäß § 26 Abs 1 WEG im Zusammenhang mit § 37 Abs 3 Z 19 MRG hat die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung in einem nach nach dem Wohnungseigentumsgesetz eingeleiteten außerstreitigen Verfahren grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen, soweit nicht solche Kosten dadurch verursacht wurden, daß eine Partei mutwillig Anträge stellte. Der Revisionsrekurs eines Teiles der Antragsgegner ist aber nicht mutwillig, weil er der Klärung eines im wesentlichen von Wertungsfragen bestimmten Rechtsproblems diente. Die Antragsteller haben daher keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten der Beantwortung des Revisionsrekurses.

Anmerkung

E15452

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00067.88.0927.000

Dokumentnummer

JJT_19880927_OGH0002_0050OB00067_8800000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at